



gemeente roerdalen

18 oktober 2021

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Petrusberg' heeft vanaf 16 augustus 2021 gedurende zes weken, voor een ieder in ontwerp ter inzage gelegen. Van deze inzage is op 13 augustus 2021 kennis gegeven. In de periode van inzage zijn twee zienswijzen ingediend. Onderstaand zijn de betreffende zienswijzen benoemd:

1. Brief d.d. 24 augustus 2021, ontvangen d.d. 25 augustus 2021;
2. Brief d.d. 31 augustus 2021, ontvangen d.d. 2 september 2021.

De zienswijzen zijn gedateerd en ontvangen binnen de inzagetermijn en derhalve ontvankelijk.

De twee zienswijzen die zijn ontvangen zijn qua inhoud exact gelijk. In deze Nota van Zienswijzen & ambtshalve wijzigingen wordt de ingediende zienswijze daarom één maal samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en eventuele aanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze 1 & 2Samengevatte zienswijze

1. Reclamanten spreken van een onzorgvuldige en daarmee onvolledige onderbouwing van het ontwerp-bestemmingsplan. Daarbij geeft men drie verwijzingen naar de toelichting:

- a. In paragraaf 4.2.1 Archeologie staat dat de definitieve invulling nog niet bekend is waarmee het noodzakelijke archeologische onderzoek wordt verplaatst naar de bouwfase. Deze stelling klopt niet. Zie hiervoor het gestelde bij het punt "Ladder voor duurzame verstedelijking".

- b. In paragraaf 4.2.2 Cultuurhistorie wordt verwezen naar de locatie van het voormalige vakantiepark. In het onderhavige plan is geen sprake van een vakantiepark, ook hier is van een zorgvuldige onderbouwing geen sprake.

- c. In paragraaf 4.3 Flora en fauna wordt onder soortenbescherming aangegeven dat de sloop bijna gereed is, hetgeen niet het geval is ten tijde van het ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Integendeel, het pand dient nog volledig te worden gesloopt.

2. Geluid:

In paragraaf 4.9 Geluid wordt onder wegverkeerslawaaï aangegeven dat de wegen in de omgeving een snelheidsregime kennen van 30 km/uur. De weg kent daarmee in beginsel geen geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Echter, uit gemeentelijk metingen uitgevoerd door de gemeente Roerdalen in september 2019 blijkt dat de gemiddelde snelheid op een van de meest bepalende weg, de Schaapsweg, op 46 km/uur ligt. De gemeente erkent dit. Het gestelde dat de afstand van 25 meter ruim voldoende is voor dit type weg is dan ook niet correct en gaat voorbij aan de daadwerkelijke situatie waartegen de gemeente niet wenst op te treden. Daarmee is er geen sprake van een juiste onderbouwing van het aspect geluid. Het doorschuiven van het akoestisch onderzoek naar de aan te vragen omgevingsvergunning is in strijd met de beginselen van een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing.

Verder blijkt uit de Atlas van de Leefomgeving (atlasleefomgeving.nl) dat de geluidssituatie "tamelijk slecht" is rond de bouwlocatie. Hetgeen ook bevestigd wordt uit eigen geluidsmetingen welke op sommige dagengemiddeld boven de 70 dB (zeer slecht) uitkomt. Het is dus zeer de vraag of het aspect geluid zonder nader akoestisch onderzoek kan worden geaccepteerd.

3. Luchtkwaliteit:

In paragraaf 4.10.2 Luchtkwaliteit ter plaatse van de inrichting wordt gesteld dat op basis van de depositiekaarten opgenomen in de Atlas van de Leefomgeving de achtergrondconcentratie van fijnstof ter plaatse minder is dan de gestelde norm. Hierbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat de Atlas van de Leefomgeving berekende waarden weergeeft en dat in de praktijk de werkelijke waarden sterk kunnen afwijken van deze berekeningen. Voor de planlocatie is dit ook aannemelijk, op basis van het eerder gestelde ten aanzien van het drukke verkeer op de Schaapsweg. Deze weg is in principe afgesloten voor vracht en landbouwverkeer, maar hier wordt niet op gehandhaafd. Uit de metingen uitgevoerd in september 2019 blijkt dat er gemiddeld 450 vrachtwagens per dag gebruik maken van deze weg. De vraag kan worden gesteld of rekening is gehouden met de daarbij behorende emissies. Uit eigen metingen blijkt dat in huis de fijn stof concentratie op sommige dagen al kan oplopen tot 15microgram per kubieke meter lucht.

4. Ladder voor duurzame verstedelijking:

In het plan wordt juridisch planologisch ruimte geboden aan de realisering van 31 woningen waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Echter, het ontwerp-bestemmingsplan is tegenstrijdig wat betreft de te realiseren woningen. Zo wordt bij paragraaf 2.2 een voorgenomen ontwikkeling beschreven met een complex dat blijft bestaan, 16 nieuwe woningen en gestapelde bebouwing aan de Schaapsweg (maximaal 15 woningen). Hierbij wordt alleen aangegeven dat de maximale capaciteit van woningen is begrensd en dat gekeken is naar een mogelijke verkaveling om een maximale invulling te bepalen. Niet duidelijk wordt aangegeven welk soortwoningen in welke categorie wordt gerealiseerd.

In paragraaf 3.4.2 wordt aangegeven dat er een uitbreiding is van de planvoorraad met 11 woningen. Deze woningen dienen te voldoen aan een aantal criteria zoals de ruimtelijke kwaliteit en locatie dienen akkoord te zijn de woningen dienen te passen binnen de kwaliteitsenvelop van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Uit deze envelop volgt dat er nog behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Daarmee kan niet anders worden geconcludeerd dat de nieuw te bouwen woningen dienen te passen binnen dit segment.

De bijlage "Notitie - Ladder voor duurzame verstedelijking" geeft ook aan dat de overcapaciteit toeneemt ten opzichte van demografische ontwikkelingen. Echter, ook wordt aangegeven dat een positieve bijdrage wordt geleverd aan de kwalitatieve behoefte. Ook daarmee wordt bevestigd dat de nieuw te bouwen wonen alleen kunnen bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift in het sociale huursegment. Waarom wordt dit in paragraaf 2.2 dan niet zo benoemd?

Standpunt gemeente

Ad 1.

a. Op basis van de kwaliteitsenvelop Roerdalen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is er in Sint Odiliënberg nog behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Dit type woningen wordt gerealiseerd binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Petrusberg'. Echter, de exacte verkaveling en oppervlakte van de woningen is nog niet bekend.

In het bestemmingsplan 'Petrusberg' heeft het plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Op de planlocatie is al sprake van meermaals geroerde grond. Het eerste moment in de jaren '60 bij de aanleg van het complex. Daarnaast wordt de grond nu bij sloop van het complex en de onderliggende kelder nogmaals geroerd voor de nieuwbouw. In deze bestemming zijn ondergrenzen aangegeven wanneer er verder archeologisch onderzoek nodig is in de bouwfase. Pas als de exacte invulling bekend is kan worden bepaald of men over deze ondergrenzen heen gaat, en er dus verder onderzoek nodig is.

b. Het klopt dat er geen sprake is van een vakantiepark. Deze tekst wordt aangepast.

c. Momenteel zit men midden in de sloop van het complex, de sloop is naar verwachting eind november afgerond. In het kader van de sloop is er al nader onderzoek gedaan, onder andere naar beschermde soorten. Dit rapport zal worden toegevoegd en de tekst wordt aangepast. Mede doordat er tijdens de sloopvoorbereidingen nog extra asbest is aangetroffen in het pand heeft de sloop vertraging opgelopen.

Ad 2.

Een geluidsgevoelige bestemming (die wordt genoemd in de Wet geluidhinder (Wgh)) die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wgh. Reclamanten stellen dat er op de schaapsweg doorgaans harder wordt gereden dan de toegestane 30km/u. In het kader van de planologische beoordeling moet men echter uitgaan van de feitelijk geregelde situatie, in dit geval een 30 km/u weg. Daarnaast is het pas mogelijk om op circa 25 meter van de schaapsweg nieuwe woningen op te richten. Dit is in het plan verankerd door een groenbestemming toe te kennen aan het zuidelijke deel van het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn nagenoeg alle woningen aan de Schaapsweg dichterbij de weg gelegen dan de woningen die met dit plan zijn voorzien.

Met dit bestemmingsplan wordt een breed planologisch kader ontwikkeld waar Wonen Limburg invulling aan kan geven. Met de regels is dit echter voldoende ingekaderd om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse te kunnen garanderen. Er wordt derhalve geen akoestisch onderzoek doorgeschoven naar de bouwfase.

Op basis van de uitgewerkte bouwplannen kan er bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bezien of de nieuwe woningen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Mocht daar uitkomen dat er aanvullende maatregelen nodig zijn is het aannemelijk dat door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen bij de realisatie een goede geluidssituatie gerealiseerd kan worden passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

Ad 3.**Regeling NIBM (niet in betekenende mate)**

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van 31 wooneenheden, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is de Schaapsweg gesloten voor vrachtverkeer en landbouwverkeer.

Vanuit de landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat wanneer de achtergrondconcentratie niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) als jaargemiddelde concentratie bedraagt. Op basis van de kaarten van grootschalige depositiekaarten, zoals zijn opgenomen in de Atlas van de Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de achtergrondconcentratie van fijnstof ter plaatse minder dan de gestelde norm.

Naast de Atlas van de leefomgeving heeft het rijk nog de NSL-monitoringstool. Deze metingen zijn volgens de officiële regels berekende concentraties. Voor de Schaapsweg is geen berekening uitgevoerd en verwerkt in de kaart van de Nsl-monitoringstool. Dit is wel het geval voor de aanliggende provinciale weg N293. Voor deze weg is de uitstoot <35 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) waardoor het zeer onwaarschijnlijk is dat de uitstoot op de Schaapsweg hoger is dan 35 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Ad 4.

in artikel 2.2 wordt inderdaad beschreven dat het complex Bergerhof blijft bestaan. Dit complex is in eigendom van Wonen Limburg en wordt losgekoppeld van het voormalige verzorgingstehuis Petrusberg dat momenteel wordt gesloopt. Feitelijk verandert aan de situatie van Bergerhof dus niets, echter, Bergerhof is in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' verkeerd bestemd. Daarom wordt het complex meegenomen in deze bestemmingsplanherziening.

Voor de beoordeling van de ladder van duurzame verstedelijking wordt Bergerhof buiten beschouwing gelaten, deze woningen maken immers al deel uit van de bestaande woningvoorraad van de gemeente Roerdalen.

In de tekst staat beschreven dat er 16 nieuwe woningen en gestapelde bebouwing aan de Schaapsweg (maximaal 15 woningen) komt. Reclamanten stellen dat niet duidelijk is welk type woningen hier worden gerealiseerd. Dit wordt aangepast in de tekst. Het gaat om maximaal 16 grondgebonden seniorenwoningen en maximaal 15 appartementen met lift conform de kwaliteitsenvelop Roerdalen. Hierbij wordt ook al ingegaan op de vraag waarom dit in 2.2 niet zo wordt benoemd, deze toelichting zal worden toegevoegd.

Vervolgens stellen reclamanten het volgende:

'Uit deze envelop volgt dat er nog behoefte is aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Daarmee kan niet anders worden geconcludeerd dat de nieuw te bouwen woningen dienen te passen binnen dit segment.'

Deze stelling is juist, de woningen dienen te passen binnen deze segmenten.

Tot slot stellen reclamanten dat er in Sint Odiliënberg al een aantal bouwplannen wordt ontwikkeld. Men stelt daarom de vraag of het niet twijfelachtig is dat de aanwezige plancapaciteit onevenredig wordt vergroot en de behoefte wordt overschreden. Als eerste wordt opgemerkt dat de cijfers uit de kwaliteitsenvelop Roerdalen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 richtcijfers zijn.

Binnen de huidige woningmarkt zien we nog steeds een grote behoefte naar het type woningen waarin wordt voorzien, namelijk appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen (in het huursegment). Op dit moment staan er in Sint Odiliënberg maar 4 woningen te koop (Bron: Funda.nl 8-10-2021). Door de toenemende vergrijzing blijft de vraag naar kleinere woningen (in het huursegment) hoog. De mensen die deze woningen kopen laten grotere woningen zoals 2-kappers en rijwoningen achter. Volgens de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en het bijbehorende woonbehoefte onderzoek neemt de vraag naar dit type woningen af. Om te voorkomen dat deze woningen leeg blijven staan heeft de gemeenteraad van Roerdalen in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 zogenaamde verdunningsgebieden aangewezen. In de toekomst kan er gekeken worden om in deze gebieden woningen waar geen behoefte meer aan is, en niet meer van deze tijd zijn, te slopen. Daarvoor in de plaats kunnen minder woningen worden teruggebouwd waar wel behoefte aan is. Op deze manier blijft de woningvoorraad zowel nu, bij een grote vraag naar woningen, als in de toekomst, als het aantal huishoudens wellicht afneemt, in balans.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Zie verder pagina 7.

Aanpassingen ontwerp-bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen te verduidelijken c.q. te wijzigen. Tevens is er sprake van ambtshalve wijzigingen. Hierna is een overzicht gemaakt van alle wijzigingen.

Zienswijzen

Regels	Geen wijzigingen
Verbeelding	Geen wijzigingen
Toelichting	Naar aanleiding van zienswijze 1 & 2 zijn de volgende aanpassingen gedaan: 1. De tekst bij paragraaf 2.2. wordt aangepast. Er wordt toegevoegd welke type woningen er worden gebouwd. 2. Paragraaf 4.2.2 Cultuurhistorie wordt aangepast. De verwijzing naar een vakantiepark wordt er uit gehaald en de tekst wordt aangepast. 3. Paragraaf 4.3 Flora en Fauna wordt aangepast. Dat de sloop bijna gereed is wordt genuanceerd. De sloop is in uitvoering.

Ambtelijke wijzigingen

Regels	Geen wijzigingen
Verbeelding	Geen wijzigingen
Toelichting	In de toelichting zal: - Enkele onderdelen in de toelichting tekstueel worden verduidelijkt c.q. aangevuld. - 3 bijlagen worden toegevoegd namelijk: => Verkennend bodemonderzoek; => Faunaonderzoek Petrusberg, Sint Odiliënberg 2020; => notitie stikstofdepositie.